

Sunchales, 24 de agosto de 2015.-

El Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, sanciona el siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA

VISTO:

La nota enviada por el Sr. Roberto D. Beraudo, la Ordenanza N° 2318/2013, la Ordenanza N° 1933/09 y sus modificatoria N° 1945/09 y N° 2392/14, y;

CONSIDERANDO:

Que en la mencionada nota, fechada el 07/05/2015, se solicita que la Municipalidad se expida sobre la factibilidad de que esas fracciones puedan ser declaradas como área urbana;

Que en plano que se adjunta a la presente, elaborado por el Agrimensor Gustavo C. Clausen, se especifica que los lotes serán desde 331,63 m2 hasta 592,27 m2, siendo el destino del loteo residencial;

Que se ha presentado el aval para la dotación de las obras de electrificación domiciliarias otorgada por la Empresa Provincial de Energía;

Que también se ha presentado el aval para la provisión de agua potable otorgado por la Cooperativa de Provisión de Agua Potable y Otros Servicios de Sunchales Ltda.;

Que el proyecto cuenta con la obtención del Dictamen de Factibilidad Hídrica otorgado por la Secretaría de Aguas de la Provincia de Santa Fe con fecha 19 de mayo de 2014 y N° expediente: 01801-0032687-2;

Que asimismo, la Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe ha otorgado mediante Disposición N° 165, con fecha 26 de enero de 2015 la factibilidad ambiental del proyecto propuesto;

Que respetando lo regulado por la Ordenanza N° 2318/2013, debe determinarse la alícuota en concepto de Contribución por Mejoras (cesiones adicionales por plusvalía) comprendida entre el 3 y el 10% de los m2 de lotes subdivididos destinados a uso residencial, estableciéndose la cantidad de lotes a ceder según el porcentaje aplicable al caso concreto;

Que según lo estipulado por Ordenanza N° 1933/09, se considera factible la propuesta solicitada;

Por todo ello, el Departamento Ejecutivo Municipal eleva a consideración del Concejo Municipal el siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA

Art. 1º) Establécese la FACTIBILIDAD TÉCNICA de ser incorporada al Área Urbana de la ciudad de Sunchales la fracción de terreno del Lote 33 de la Colonia Sunchales, según croquis de mensura, proyecto de urbanización y loteo en trámite, con una superficie total aproximada de 4 Ha 20a 59ca 70dm², propiedad del Sr. Roberto Beraudo .-

Art. 2º) Serán de aplicación exclusiva y/o complementaria a la presente ordenanza:

1. Lo dispuesto en las Ordenanzas N° 1606/05 y N° 1995/2010 sobre disposiciones de edificación para Distrito Residencial.-
2. La ordenanza N° 1633/05 que establece los indicadores urbanísticos para dicho sector. -
3. Lo dispuesto en la Ordenanza N° 1933/09 y sus modificatorias N° 1945/09 y N° 2392/14, disposiciones para la realización de loteos.-

Art. 3º) Aplíquese para la fracción de terreno descripta, la alícuota de Contribución por Mejoras (cesiones adicionales por plusvalía) reglamentada mediante Ordenanza N° 2318/2013, Art. 1º), la que se fijará para el presente caso particular en un 6 % (seis por ciento).-

Art. 4º) Para cumplimentar con la alícuota enunciada en el artículo anterior, el loteador entregará a la Municipalidad de Sunchales la cantidad de 3 lotes ubicados dentro de la etapa de loteo en desarrollo, con una superficie total de 1335,81 m², calculada sobre un total de 52 lotes que conforman una superficie de 22681,06 m², obtenidos de la subdivisión de los predios mencionados.-

Art. 5º) Aprobado y registrado el plano de subdivisión, el Departamento Ejecutivo Municipal remitirá al Concejo Municipal un Proyecto de Ordenanza con la identificación catastral y/o dominial de cada uno de los lotes recibidos en compensación de la alícuota.-

Art. 6º) Los gastos que implique la transferencia de dominio a favor del Municipio de los lotes descriptos en el artículo 4to y 5to, estarán a cargo en partes iguales entre el propietario del loteo y la Municipalidad de Sunchales.-

Art. 7º) Promulgada la presente Ordenanza y en caso de ser necesario, las partes podrán suscribir el convenio urbanístico correspondiente para establecer las particularidades del caso concreto.-

Art. 8º) Previo a la presentación de la respectiva solicitud de declaración de los inmuebles como área urbana, el loteador deberá haber culminado las obras de infraestructura mínima al parcelamiento proyectado, quedando a su exclusivo cargo la provisión, dotación, ejecución y erogación de lo dispuesto en el Art 41º) de la Ordenanza N° 1933/09 y/o su modificatoria N° 2392/14. Asimismo, se requerirá previamente al loteador, la provisión de las bocas de cloacas para los lotes frentistas a manzana 10, calle Mario Vecchioli, del loteo conocido comercialmente como "Loteo Roch", siendo a su exclusivo cargo el costo de las mismas en compensación de la diferencia sobre en el porcentaje de alícuota

estipulado según ordenanza N° 2318/2013, debiendo ejecutarse en un todo de conformidad al proyecto técnico que deberá elaborarse con supervisión y aprobación de la Municipalidad.-

Art 9º) Establécese que, toda obra complementaria que no fuere prevista en la presente reglamentación y resultare necesaria para la ejecución de los trabajos mencionados en el artículo anterior, serán a exclusivo cargo del loteador.-

Art 10º) Establécese que las obras de ripio, cordón cuneta y pavimento se realizarán de acuerdo al croquis que se adjunta como anexo IV, debiendo el loteador presentar previamente el proyecto correspondiente para que sea visado por la oficina de Obras Públicas.-

Art. 11º) Promulgada la Ordenanza de Factibilidad de Urbanización deberá presentar los proyectos técnicos finales de cada obra de infraestructura exigida para que sean visados por la oficina de obras públicas de esta Municipalidad, teniendo en cuenta el plazo establecido en el artículo 39º de la ordenanza N°1933/2009 para la presentación del plan de avance de obra con sus respectivos presupuestos.-

Art. 12º) El loteador deberá respetar y ejecutar a su exclusivo cargo lo dispuesto en el dictamen de factibilidad hídrica otorgada por las autoridades pertinentes de la Provincia de Santa Fe, a los efectos de un escurrimiento adecuado de los desagües pluviales internos del propio loteo.-

Sin perjuicio de lo que antecede, en el marco del proyecto de subdivisión, el propietario Sr. Roberto Beraudo, deberá realizar las obras pendientes relacionados al reservorio que ocupa un total de 7818 m2, correspondiente a la segunda y última etapa del loteo.-

En el mismo sentido de obligatoriedad deberá dar a conocer y hacer cumplir al contratista a cargo de la construcción del loteo las estipulaciones y/o cargos referentes al Plan de Manejo Ambiental propuesto en el estudio de impacto ambiental, aprobado por Disposición n° 165, con fecha 26 de enero de 2015, por la autoridad provincial correspondiente.-

Art. 13º) El loteador deberá designar un Representante habilitado técnicamente para hacerse responsable del control de los trabajos de infraestructura exigidos por la presente ordenanza y sus complementarias, debiendo notificarse la aceptación del cargo a la Secretaria de Obras Públicas de la Municipalidad de Sunchales.-

Art. 14º) Prohíbese al DEM la aceptación de calles públicas y espacios verdes públicos hasta que no se encuentren concluidas las obras de infraestructura básica exigidas de conformidad a lo previsto en el art. 8º del presente. Toda solicitud en conflicto con la presente será rechazada sin más trámite.-

Art. 15º) Establécese que quedará comprendido dentro de la prohibición prevista en el artículo precedente la solicitud del loteador que no haya cumplimentado con la forestación de los espacios verdes, en el marco de lo fijado en el Art. 14º) de la ordenanza N° 1933/09. Las especies, cantidad y

distribución como así también la provisión de iluminación serán las que determine la municipalidad.-

Art. 16º) La Municipalidad de Sunchales no autorizará escrituras traslativas de dominio y/o conexiones de luz domiciliarias, ni aprobará planos de construcción de obras privadas hasta que no se encuentre aprobado y urbanizado dicho loteo.-

Art. 17º) Dispónese que los usos definidos para el sector serán los especificados en la ordenanza N°1294/99, Distrito Residencial con Características Determinadas.-

Art. 18º);Incorpórese como

Anexo I:

- Croquis de mensura y subdivisión.

Anexo II:

- Fotocopias Certificadas de Dominio de la Propiedad.
- Nota del propietario solicitando la factibilidad de incorporación del terreno a zona urbana.
- Memoria Descriptiva.
- Certificado de pago de tasa suburbana.
- Nota de factibilidad de Suministro de energía otorgado por la Empresa Provincial de la Energía de Santa Fe.
- Nota de factibilidad de la Cooperativa de Provisión de Agua Potable y Otros Servicios Públicos de Sunchales Ltda.
- Planialtimetría.
- Factibilidad Hídrica otorgada por la Secretaría de Aguas de la Provincia de Santa Fe.
- Factibilidad ambiental otorgada por Disposición nº 165, con fecha 26 de enero de 2015, de la Secretaría de Medio Ambiente de la provincia de Santa Fe.

Anexo III:

- Plano cesión de lotes.

Anexo IV:

-Croquis obra de pavimento.

Art. 19º) Remítase copia del presente proyecto al concejo municipal para su consideración.